

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 24 mai 2016

MAITRE DE L'OUVRAGE



Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve
Avenue des Combattants, 35
1340 Ottignies

Avec le soutien de la :



RÉGION WALLONNE

AUTEUR DE PROJET

agora
-urba.eu

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Le Collège communal certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public du _____ au _____ par le Collège

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du _____

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Approuvé par arrêté ministériel du _____

Le Ministre

Ont participé à cette étude :

- ▶ Serge Peeters, architecte – licencié en art de Bâtir
- ▶ Pauline Nelsy Dumartin – Urbaniste

- ▶ Pierre Juckler, Conseiller en Aménagement du Territoire et Urbanisme auprès de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve

agora
-urba.eu

Rue Montagne aux Angès, 26 - 1081 Bruxelles
Engelenbergstraat, 26 - 1081 Brussel
T. +32 2 779 13 55 - F. +32 2 779 22 75
agora@agora-urba.be - www.agora-urba.eu

LES AIRES DIFFÉRENCIÉES

Les aires différenciées

1.2BIS AIRE D'EXTENSION DE LA DALLE DE LOUVAIN-LA-NEUVE

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA ZONE

Cette aire d'extension de dalle de Louvain-la-Neuve identifie les principaux espaces de transition entre le territoire de la dalle piétonne du Centre Urbain « aire 1.2 du centre urbain de Louvain-la-Neuve » et le territoire des quartiers résidentiels urbains sur terrain naturel « aire 1.3 des quartiers urbains ».

Ces espaces se caractérisent aujourd'hui comme des espaces résiduels, des sortes d'hinterlands qui supportent une fonction annexe dédiée principalement au stationnement et où vient s'échouer la dalle. Pourtant les espaces compilés par cette aire constituent les principales portes d'entrée sur le centre urbain. Cette aire d'extension du centre urbain sera urbanisée principalement sur dalle, qui supportera les bâtiments et les rues piétonnes. L'achèvement du centre urbain de Louvain-la-Neuve aura pour objectif d'assurer la finition de la dalle en direction des quartiers et de proposer une urbanisation reliant ceux-ci au centre en traitant aussi les entrées de ville lors du passage des voiries en tunnels. En dessous de la dalle se trouvent les parkings nécessaires aux programmes développés en surface, éventuellement complétés de parkings à usage public.

Ce dispositif de construction sur dalle permet une convivialité plus grande en voirie sur dalle, débarrassée du trafic automobile quotidien, et favorise une forte densité bâtie à proximité immédiate de la zone de centre urbain reprise en aire 1.2. Trois grandes entités sont identifiées comme zones d'extension de la dalle :

- ▶ Le secteur de Courbevoie entre le centre commercial et la chaussée de Wavre (N4);
- ▶ Le secteur Sud de la Dalle du centre urbain entre la gare de bus Tec et le lycée Martin V implantation des Bruyères ;
- ▶ Le secteur Sud-Ouest de la dalle entre la Grand-Place et le Lac.

CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

➤ Typologie :

Tissu urbain dense majoritairement mitoyen.

➤ Gabarits :

Le gabarit prédominant sera de type R + 2 (+T) à R + 5 (+ T).

➤ Implantation :

Implantation mitoyenne généralement sur les deux côtés.

➤ Toitures :

Toitures double pente (tuiles ou type ardoise) ou toitures plates.

➤ Baies et ouvertures :

A rue, rythme de fenêtres vertical dominant

Possibilité de vitrines commerciales en rez-de-chaussée.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Photo 10 - boulevard de Wallonie (Nord)



Photo 11 - boulevard André Oleffe



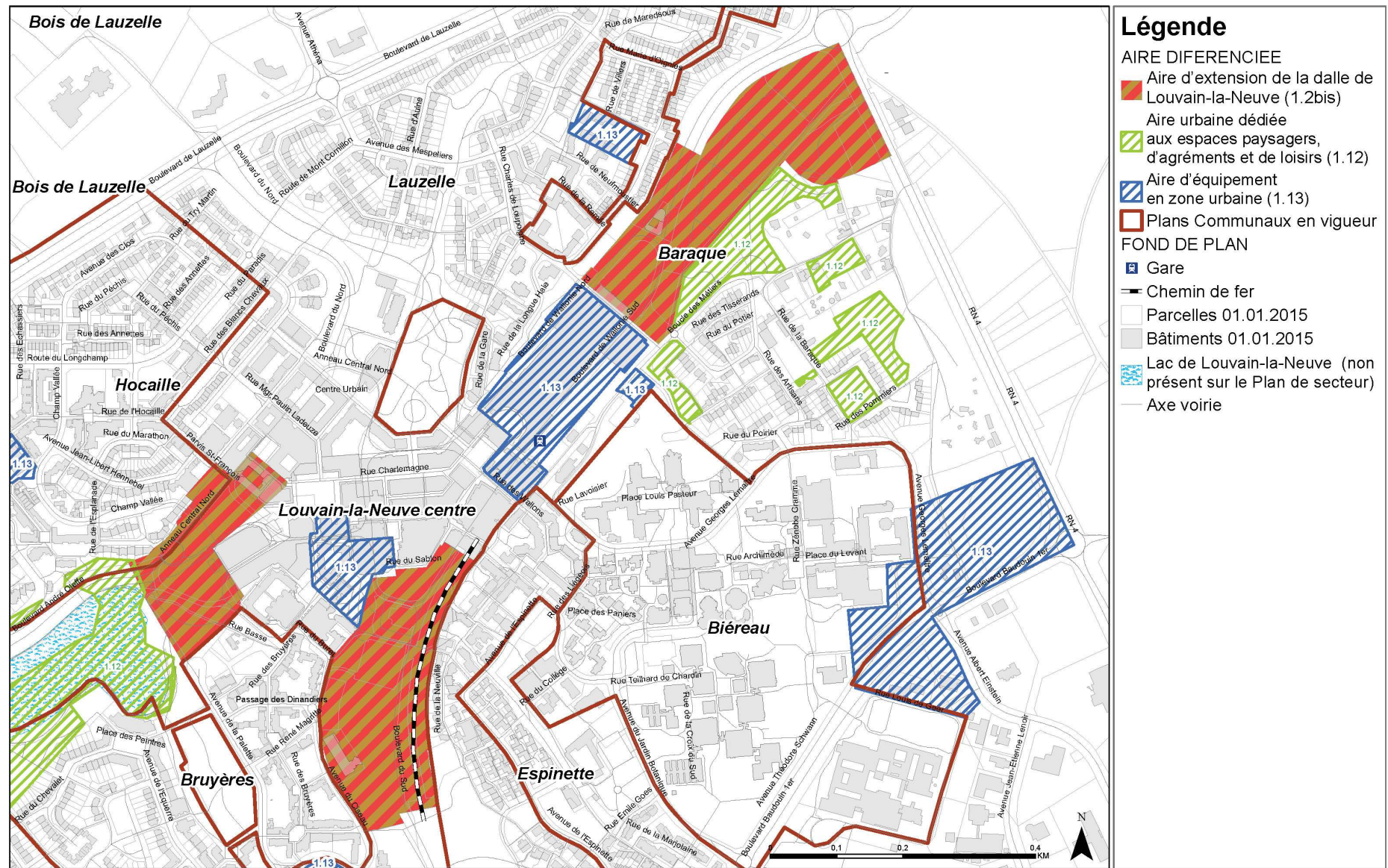
Photo 12 - Anneau Central /boulevard du Sud

OPTIONS URBANISTIQUES

- ▶ Assurer la qualité urbanistique et architecturale au droit de ce qui constitue des entrées de ville importantes pour les usagers venant par la route ;
- ▶ Terminer la dalle et assurer la liaison avec les parties de ville érigées sur le sol naturel ;
- ▶ Soigner l'intégration paysagère et créer ou améliorer des perspectives urbaines, notamment au droit de l'espace entre le Lac et l'Aula Magna ;
- ▶ Assurer la liaison du centre urbain vers le Lac, qui représente un enjeu important pour les habitants de Louvain-la-Neuve ;
- ▶ Offrir une mixité dans les programmes ;
- ▶ Favoriser la diversité des activités qui seront localisées au sein de ces espaces ;
- ▶ Favoriser la pratique des modes doux pour les déplacements ;
- ▶ Encourager la construction d'immeubles à « Haute Qualité Environnementale ».

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

CARTOGRAPHIE



1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

LES PRESCRIPTIONS

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
1 IMPLANTATION	
ALIGNEMENT ET REcul	
<p>Le parcellaire pris en référence est, en règle générale, le parcellaire nouveau redéfini au niveau supérieur de la dalle. Les règles d'implantation concernent en effet principalement les nouvelles constructions envisagées sur la base de voiries nouvelles développées à l'air libre en surface de la dalle de substructure abritant les parkings, leurs accès et des locaux techniques, réserves et stockages.</p> <p><u>Volume principal :</u> Sur une parcelle, le volume principal est implanté sur une limite latérale au moins, ou contre le pignon d'un autre volume au moins :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Soit sur l'alignement ;▶ Soit sur front de bâtisse existant en recul de l'alignement ;▶ Soit avec une marge de recul par rapport à l'alignement sur lequel se trouve le front de bâtisse, de manière à assurer la cohérence des perspectives urbaines. <p>Les volumes principaux sont parallèles à l'alignement. Pour les parcelles inférieures à 8 mètres, la mitoyenneté est obligatoire des deux côtés. En règle générale, un volume principal ne peut se trouver en retrait par rapport à un des deux volumes principaux contigus. Cette disposition ne s'applique pas aux volumes secondaires latéraux assimilés aux volumes principaux.</p> <p>L'implantation des bâtiments au-dessus du niveau de la dalle piétonne intégrera les plans généraux des alignements des voiries publiques et des aménagements sous dalle.</p> <p>La Ville peut imposer la construction des volumes sur un ou plusieurs niveaux de parkings souterrains. Dans ce cas, l'implantation respectera les plans généraux des parkings,</p>	<p>A = Alignement F = front de bâtisse</p> <p><u>La marge de recul avant est imposée :</u> Lors d'un projet de construction ou de reconstruction présentant un gabarit supérieur de 1 niveau ou plus par rapport au bâtiment existant et/ou aux bâtiments sur les parcelles contiguës, une marge de recul avant peut être imposée pour conserver ou renforcer le caractère ouvert de l'espace-rue au droit de projets de grands gabarits.</p>

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

voiries, réseaux techniques, accès et quais de déchargement. Des points d'appuis obligatoires pourront être imposés, d'autres points d'appui pourront être interdits.

Pour rythmer, aérer ou animer l'espace urbain et pour éviter un continuum urbain monolithique, il est possible de ponctuer les façades par l'aménagement de galeries couvertes aux niveaux inférieurs le long des piétonniers, ou par l'aménagement de passages, de galeries couvertes ou de « baies urbaines » donnant accès et/ou vue vers un intérieur d'îlot ou d'un ensemble. La Ville peut imposer la réalisation de ce type de galeries couvertes, de passages ou de « baies urbaines » dans les projets.

Volume secondaire :

L'implantation de volumes secondaires se fait en s'accolant obligatoirement au volume principal en façade arrière.

L'implantation des volumes secondaires en façade avant est autorisée uniquement lorsque ces volumes sont réalisés dans le cadre de perspectives urbanistiques d'ensemble et contribuent à la qualité et à l'animation de l'espace-rue.

Tout volume implanté latéralement par rapport à un volume principal implanté sur l'alignement ou le front de bâtisse est considéré comme un volume principal et doit répondre aux prescriptions de ce type de volume.

Volume annexe :

Les volumes annexes suivants sont autorisés en zone de cours et jardin avec un maximum de 15 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes :

- ▶ Abri de jardin.

Au droit de projets importants de logements collectifs, les volumes annexes suivants sont autorisés en zone de cours et jardins, pour autant qu'ils soient intégrés dans un aménagement de type jardin partiellement végétalisé, et non entièrement minéralisé :

- ▶ Abri à poubelles : maximum 30 m² ;
- ▶ Abri à vélos : maximum 60 m².

Les volumes annexes sont interdits dans les zones de recul avant.

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

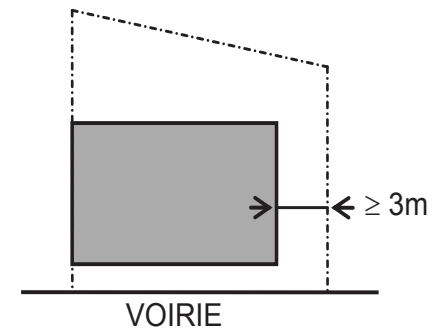
Recul latéral et arrière :

La marge de **recul latéral**, pour les volumes non implantés sur la limite **parcellaire** latérale, ainsi que pour tout balcon, terrasse d'étage et parties accessibles de toitures plates, est de 3 mètres minimum.

Le recul de tout volume par rapport à la limite arrière de la parcelle doit être au minimum égal à la hauteur sous corniche du volume concerné.

Cette disposition ne s'applique pas aux volumes secondaires et annexes d'un seul niveau, qui peuvent se situer sur les limites parcellaires latérales et arrière lorsque l'urbanisation de l'îlot autorise des constructions au rez sur toute la profondeur de l'îlot.

La marge de recul latérale :

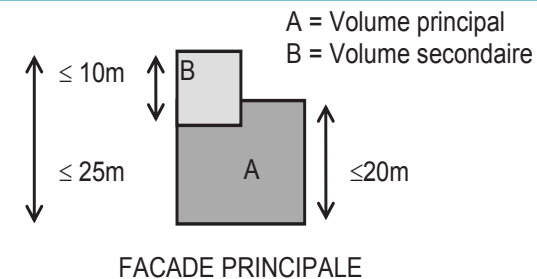


Le recul arrière se mesure par rapport à une limite entre deux parcelles bâtissables. Lorsqu'un projet se développe au sein d'une parcelle déterminant un îlot bordé par des voiries à usage public, la notion de limite parcellaire arrière n'existe pas, car toutes les façades orientées vers l'extérieur de l'îlot sont considérées comme des façades principales.

PROFONDEUR DES CONTRUCTIONS

Volume principal :

- ▶ La profondeur de bâtisse totale est comprise **entre 12 et 25 mètres** à compter de l'alignement ou du front de bâtisse existant ;
- ▶ La profondeur du volume principal n'excède pas **20 mètres à compter de chaque façade implantée sur l'alignement ou le front de bâtisse** sans toutefois dépasser les volumes principaux mitoyens de plus de 2 mètres. Cette restriction ne s'applique pas entre un volume principal et un volume secondaire latéral assimilé à un volume principal dans le cadre défini ci-avant ;
- ▶ La profondeur de bâtisse ne comprend pas les balcons ;
- ▶ Une profondeur inférieure ou supérieure peut être autorisée si les 2 conditions suivantes sont rencontrées simultanément :



1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

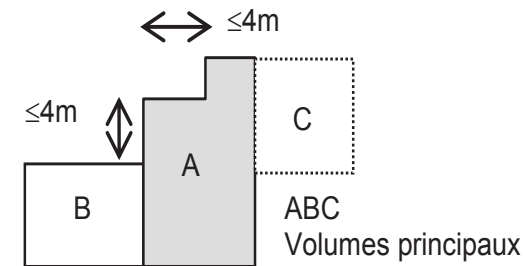
- Volume principal implanté sur l'alignement ou en recul de maximum 3 mètres de celui-ci ;
- Décrochement entre deux volumes contigus inférieur à 4 mètres.

Volume secondaire :

La profondeur maximum du **volume secondaire** ne peut dépasser 10 mètres.
L'ensemble de la profondeur du **volume principal** et du volume secondaire doit rester dans la **zone maximum de bâtisse**.

En cas de démolition /reconstruction :

Si la profondeur existante n'est pas conforme au présent règlement, les volumes après reconstruction doivent être conformes au présent règlement.



GARAGES

Tous les emplacements de parking (garages) sont situés en sous-sol, dans les zones couvertes par la dalle piétonne.

Pour les parkings en sous-sol, ces derniers peuvent développer une profondeur supérieure à celle des volumes hors sols, pour autant qu'ils soient recouverts par une couche de terres arables de minimum 40 cm d'épaisseur pour pouvoir recevoir une pelouse.

Lorsque les entrées de garages sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, elles se situent au niveau de la voirie publique ou du terrain naturel avec une tolérance de 30 cm, sous réserve du respect des pentes autorisées ci-après.

Dans tous les cas, la rampe d'accès aux garages et aux parkings situés en sous-sol ou au niveau du terrain naturel présente une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul au-delà de l'alignement.

Les emplacements de parking **ne sont pas autorisés à l'air libre** en intérieur d'îlot.

Par immeuble, il n'est autorisé qu'un seul accès de garage privatif ou de garage pour immeubles collectifs à front de voirie.

Le long des voiries publiques sous dalles, les accès aux parkings sous dalle sont limités en nombre. Ces accès sont organisés en retrait des voies de circulation de l'anneau central et des boulevards principaux, de façon à disposer de zones de décélération à l'entrée et d'insertion à la sortie situées en-dehors des voies de circulation aménagées sur la chaussée automobile.

Pour éviter les risques d'inondation des sous-sols les pentes de descendantes depuis la voirie sont à éviter.

Lorsque la parcelle ne dispose pas de la largeur suffisante pour pouvoir organiser correctement des parkings en sous-sol, des solutions alternatives pourront être proposées à l'approbation du Collège communal.

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT

EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS

2 GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Volume principal :

Hauteur sous corniche :

- ▶ Un minimum de 9,00 mètres et un maximum de 18,50 mètres ;
- ▶ Gabarit entre R + 2 + Toiture et R + 5 + Toiture (un niveau est de +/- 3 mètres).

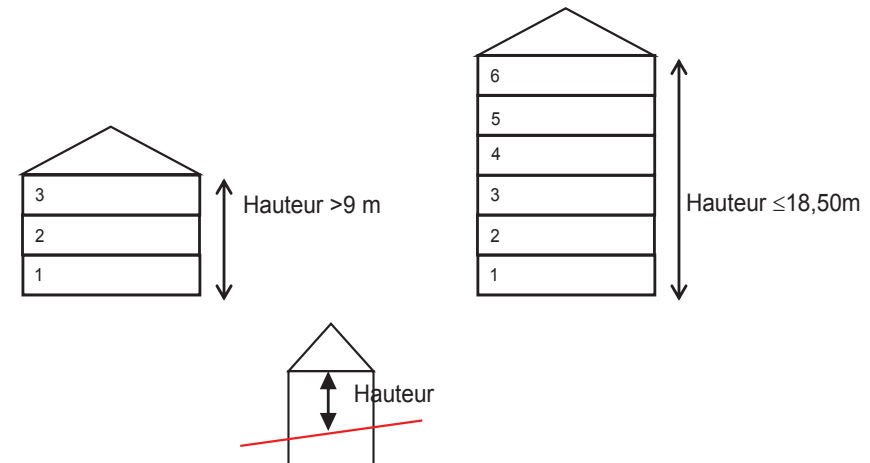
Les hauteurs et niveaux sont mesurés à partir du niveau de la voirie piétonne. Lorsque celle-ci est en pente, les niveaux sont mesurés au point moyen de chaque volume orienté vers la voirie.

Dans le volume de la toiture un seul niveau de logement est autorisé. Ce niveau peut être en duplex si les exigences en matière d'incendie sont respectées.

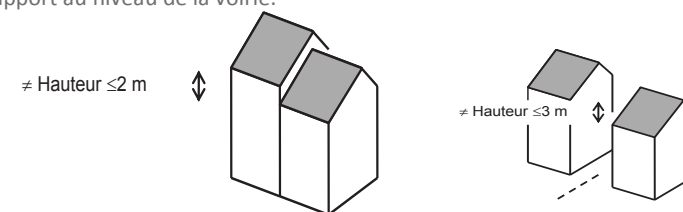
Dans le volume des toitures en pente unique, deux niveaux de logement sont autorisés pour autant que les exigences en matière d'incendie soient respectées.

Pour autant que ce soit justifié par une note d'argumentation, des hauteurs inférieures à 9,00 mètres peuvent également être autorisées localement pour assurer un étagement des volumes contigus de nature à générer des perspectives urbaines intéressantes ou pour favoriser l'ensoleillement des îlots et la performance énergétique d'un ensemble.

La différence de hauteur sous corniche entre deux volumes principaux situés sur des biens contigus ne peut excéder 2,00 mètres. Cette différence peut être portée à 3,00mètres, soit approximativement la hauteur d'un niveau complet, lorsque les



Une hauteur de +/- 3 mètres correspond à un gabarit classique de hauteur d'étage pour un bâtiment destiné au logement. Lorsque les rez sont occupés par des commerces ou des bureaux, la hauteur du niveau du rez est généralement supérieure à 3 mètres, à cause des installations techniques à prévoir sous les plafonds. Cette hauteur de niveau rez peut même atteindre 5m' dans le cas de certains commerces. Dans tous les cas, la hauteur d'un niveau ne modifiera pas la hauteur maximale autorisée dans l'aire considérée, exprimée en mètres par rapport au niveau de la voirie.



Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 3 mètres, le nouveau volume à construire adoptera une hauteur participant à l'homogénéité des gabarits à l'échelle de la rue.

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

situations sont de nature à générer des perspectives urbaines intéressantes ou à favoriser l'ensoleillement des îlots et la performance énergétique des bâtiments.

Volume secondaire arrière :

La hauteur maximale sous corniche du volume secondaire est limitée à 4 niveaux sous toiture.

Volume annexe :

La hauteur maximale sous corniche du volume annexe est limitée à 2,70 mètres pour une toiture à versants, et à 3 mètres pour un volume à toit plat. Un seul niveau est autorisé.

Volume isolé pour l'équipement urbain :

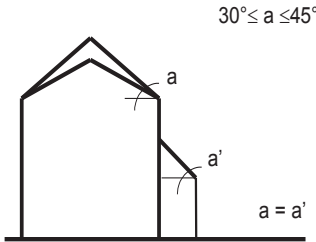
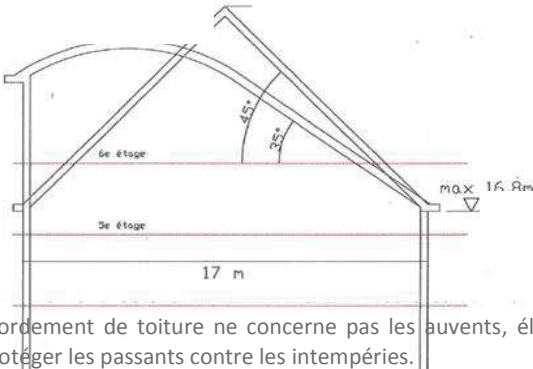
Des volumes de faible hauteur pour l'équipement urbain peuvent être autorisés à des gabarits inférieurs à la hauteur minimale prescrite.

Le décrochage maximal de 2 ou 3 mètres entre corniches ou acrotères ne concerne que des parcelles contiguës, bâties ou non, appartenant à des propriétaires différents.

La hauteur sous corniche des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou rucher, doit respecter les règles de la réglementation wallonne en vigueur.

Leur volumétrie sera en harmonie avec les bâtiments contigus et s'intégrera aux perspectives urbaines.

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
3 TOITURES	
VOLUMETRIE	
<p><u>Volume principal :</u></p> <p>Le volume principal est couvert soit par une toiture à deux versants (entre 30 et 45 degrés) de même inclinaison, soit par une toiture plate ou assimilée (10 % maximum). Les versants sont de préférence de même longueur de pente. Le sommet peut être tronqué lorsque les volumes sont de très grande profondeur.</p> <p>Ponctuellement, des toitures à pente unique peuvent être autorisées afin de générer des perspectives urbaines ou de favoriser la performance énergétique de l'ensemble.</p> <p>La toiture en pente asymétrique et parallèle à la voirie est autorisée, si le sommet est tronqué par une courbe.</p> <p>Les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voiries peuvent avoir une toiture à 3 versants, tronquée, cintrée ou plate, pour autant que la nouvelle toiture s'articule aux toitures voisines.</p> <p>Le débordement de toiture est interdit sur les pignons.</p> <p>En pied de toiture à versant(s), un débordement de toiture est autorisé pour des raisons énergétiques de protection solaire. Il doit toutefois être en cohérence avec les constructions voisines et ne pas déborder trop au-dessus du domaine public afin de ne pas assombrir la voirie.</p> <p>Lors de la construction d'un nouveau bâtiment proposant des débordements de toitures importants, la production d'une note démontrera que la solution architecturale proposée répond à des critères de performance énergétique très exigeants et constitue un juste compromis entre la règle générale, l'intégration dans le tissu bâti existant, et le projet à très haute performance énergétique.</p>	<p>L'inclinaison des toitures est de préférence parallèle à celle des volumes contigus lorsque la pente de ceux-ci est conforme.</p>  <p>$30^\circ \leq a \leq 45^\circ$</p> <p>$a = a'$</p> <p>La hauteur est prise par rapport au rez-de-chaussée du volume principal.</p>  <p>L'interdiction de débordement de toiture ne concerne pas les auvents, éléments légers en avancée destinés à protéger les passants contre les intempéries.</p> <p>Domaine public</p>

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Les cabanons techniques en toiture présentent un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux plans des élévations du bâtiment. La hauteur de ces cabanons techniques en toiture est limitée à 3 mètres depuis le niveau de leur implantation. La hauteur des cabanons techniques peut être supérieure à 3 mètres pour autant que la hauteur soit justifiée techniquement et que le recul du cabanon par rapport aux rives de toitures ou aux acrotères soit supérieur à la hauteur du cabanon mesurée depuis la toiture.

Les toitures plates sont autorisées. Elles peuvent être accessibles, à condition que des retraits du ou des derniers niveaux soient prévus sur les façades orientées vers le domaine public et que le profil du bâtiment reste inscrit dans celui d'un volume conforme à toiture à versants.

En cas de toitures plates aménagées en terrasses, tout dispositif visant à garantir l'intimité et/ou la sécurité des utilisateurs de ces terrasses (garde-corps, écrans brise-vues, etc.) doit obligatoirement se situer à l'intérieur du gabarit d'une toiture à versant conforme. Cette prescription est impérative pour les façades et versants orientés vers le domaine public.

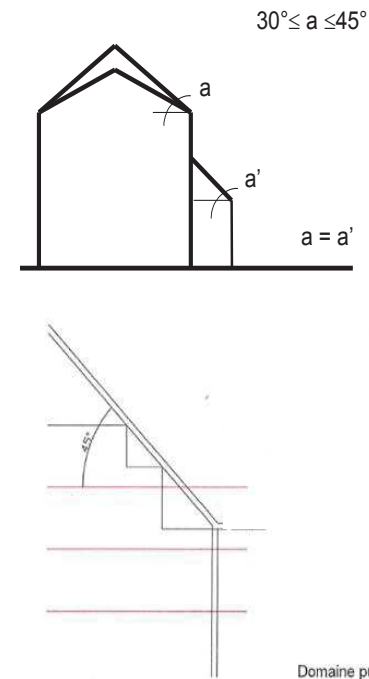
Lors d'une transformation d'un bâtiment existant, il est autorisé de conserver les caractéristiques initiales de ce bâtiment.

Volume secondaire :

Le volume secondaire doit s'articuler au volume principal sans détruire la volumétrie principale.

Les volumes secondaires présentent soit une toiture en pente, d'un ou deux versants (entre 30 et 45 degrés), soit une toiture plate ou assimilée (10 % maximum).

Pour un volume secondaire de plus d'un niveau, le choix d'une toiture (en pente ou plate) est conditionné par la réalisation d'une analyse d'ensoleillement au préalable, et au



La hauteur est prise par rapport au rez-de-chaussée du volume principal. L'inclinaison des toitures des volumes secondaires est de préférence identique à celle des volumes principaux lorsque la pente de ceux-ci est conforme.

Une fenêtre de toiture ou un ensemble de fenêtres de toiture accolées ne répond pas à la notion de verrière intégrée dans une toiture.

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

<p>regard des typologies connexes de part et d'autre du projet.</p> <p>Lorsque le volume secondaire est une verrière ou comporte une verrière intégrée dans sa toiture, la pente de sa toiture peut être inférieure à 30 degrés.</p> <p><u>Volume annexe :</u> Le volume annexe doit avoir une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison, ou une toiture plate.</p>	<p>L'inclinaison des toitures des volumes annexes est de préférence identique à celle des volumes principaux lorsque la pente de ceux-ci est conforme.</p>
M A T E R I A U X	
<p><u>Toiture en pente :</u> La nature des matériaux et leur teinte sont choisies parmi les matériaux ci-après et de manière à s'intégrer dans l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ L'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte foncée ;▶ Les tuiles plates de teinte noire ou anthracite ;▶ Le zinc pré-patiné ;▶ Les éléments métalliques ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant. <p><u>Toiture plate :</u> Le revêtement final des toitures plates et assimilées doit être soigné de manière à proposer une vue agréable depuis les étages supérieurs. Pour les toitures plates et assimilées (10 % maximum), le matériau de revêtement est :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ La membrane asphaltique ou synthétique ;▶ Le zinc pré-patiné ;▶ Les éléments métalliques, naturels ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant ;▶ La toiture végétalisée ;▶ Le gravier roulé, le bois, les revêtements de terrasses, dans les limites décrites ci-après. <p>En cas de recours à une toiture plate dont la superficie est supérieure à 100 m², la couverture est réalisée soit au moyen d'une toiture végétalisée, de manière intensive</p>	<p>La dimension des modules de toiture sera proche de celle des modules de toiture des bâtiments voisins.</p> <p>La tonalité et la texture des matériaux de couverture des volumes érigés sur une même parcelle doivent s'harmoniser entre elles et avec celles des volumes voisins.</p> <p>Les capteurs solaires sont autorisés sur tous les types de toitures, dans le respect de la volumétrie et de l'esthétique générale.</p> <p>Les toitures plates de moins de 100 m² revêtues d'une étanchéité de type asphaltique ou similaire doivent présenter une finition supérieure améliorant leur qualité visuelle au sein d'un environnement urbain et réduisant l'émissivité nocturne des surfaces sombres (par exemple couche végétale, couche de gravier roulé, autres matériaux permettant d'assurer ces deux fonctions, etc.).</p> <p>La combinaison de parties de toiture plate végétalisées et de parties de toiture plate produisant des énergies renouvelables et durables est à privilégier.</p>

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

ou extensive, soit au moyen de matériaux assurant la production d'énergies renouvelables et durables, soit par la combinaison de ces deux solutions.

Lorsque des toitures plates sont aménagées en toitures-jardins, des revêtements de type terrasse en bois ou en dalles sur plots sont autorisés à concurrence de maximum 50 % de la superficie totale du toit plat, le solde étant constitué de parties végétalisées.

Pour les verrières, seuls les vitrages en verre sont autorisés pour des raisons de comportement dans le temps.

Une attention particulière sur l'aménagement des toits plats et l'intégration des équipements techniques en toiture doit être apportée dans tous les projets, tenant compte de la configuration des lieux et des possibilités de vues vers les toitures au départ des quartiers en surplomb ainsi que des bâtiments proches.

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
4 FACADES	
ELEMENTS ARCHITECTURAUX ET COMPOSITION	
<p>Dans les nouveaux projets développés sur des parcelles larges ou un ensemble de parcelles attenantes en milieu urbain, il est demandé de créer l'apparence d'un parcellaire traditionnel en centre-ville.</p> <p>À cet effet, la composition de la façade ou des volumes veille à créer des unités visuelles de l'ordre de 10 à 20 mètres de largeur.</p> <p>Pour les bâtiments neufs, la composition de la façade participera à l'animation et à la qualité de l'espace rue. Cet échange entre la façade et la rue se doit d'être équilibré et cohérent.</p> <p>Lors d'une transformation, l'unité des façades existantes doit être conservée. Cette unité peut être obtenue par divers (leur nombre n'est pas imposé) éléments architecturaux comme :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Les balcons ou bow-window (en façade avant) ;▶ Les loggias ;▶ Les corniches à bac ou ouvragés (max 30 cm) ;▶ Les cordons et seuils en pierre (débord max 10 cm) ;▶ Les pare-soleil si l'orientation du bâtiment le permet ;▶ Les ferronneries. <p>À partir du premier étage, les balcons et loggias peuvent empiéter au-dessus du domaine public des voiries, de maximum 120 cm à partir d'une hauteur de 2,60 mètres.</p> <p>Pour les voiries piétonnes, le dégagement sous les balcons et loggias doit être de 4,50 mètres minimum.</p> <p>Les balcons et terrasses d'étage ne peuvent occuper plus de la moitié de la largeur de la façade.</p>	<p>Cette prescription est d'autant plus importante dans le centre urbain de Louvain-la-Neuve qu'il est piétonnier. Dans ce contexte en effet, la perception de la rue s'opère uniquement à l'échelle du piéton, qui influence la perception de la longueur des bâtiments uniquement sur base de la durée d'un déplacement à faible vitesse.</p> <p>Une attention particulière est apportée au respect du Code civil en matière de vue directe et oblique au départ de ces balcons et terrasses. Les dispositifs éventuels d'écran ou brise vue doivent obligatoirement être intégrés à la composition architecturale de la façade concernée.</p>

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

M A T E R I A U X	
<p><i>Volume principal et volume secondaire :</i></p> <p>La nature des matériaux et leur teinte sont choisies parmi les matériaux ci-après et de manière à s'intégrer dans l'environnement.</p> <p>Les matériaux principaux de parement de façade sont :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ La brique de terre cuite ou de béton ;▶ Le béton coulé ou architectonique ;▶ La pierre de taille ;▶ L'enduit lissé ;▶ Un matériau défini ci-avant recouvert d'une peinture mate et uniforme. <p>En complément les matériaux suivants sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Les bardages en bois naturel, en zinc pré-patiné, en terre cuite ou en matériaux synthétiques (sauf le PVC) ;▶ Les éléments de structure métallique peints ;▶ Les éléments de verre. <p>La combinaison de ces matériaux est autorisée. Dans ces situations, la combinaison de matériaux doit veiller à structurer la composition architecturale des façades du projet autant que la composition générale des façades en lien avec le tissu bâti environnant.</p> <p>Pour les façades des rez-de-chaussée situées sur l'alignement, une attention particulière doit être apportée à la résistance aux chocs et à la pérennité du matériau, afin d'éviter toutes les dégradations telles que chocs, griffures, tags et autres éléments susceptibles de contribuer à la détérioration du cadre de vie en milieu urbain. À ce titre, les bardages sont interdits, en façade à rue, sur une hauteur inférieure à 3 mètres depuis le niveau du sol.</p> <p>Pour des critères de performance énergétique ou sonore, d'autres matériaux sont admis pour autant que cela soit justifié par une note argumentant la solution architecturale. Ils devront être constitués de matériaux qui s'harmonisent avec la</p>	<p>La brique de terre cuite est le matériau de référence de la ville nouvelle de Louvain-la-Neuve.</p> <p>Elle constitue de ce fait une des caractéristiques architecturales fondamentales de Louvain-la-Neuve, et a contribué à créer le paysage urbain typique de la ville nouvelle.</p> <p>À ce titre, les projets nouveaux devront s'efforcer de maintenir une certaine présence de ce matériau traditionnel en façade, au moins sur les façades orientées vers le domaine public.</p> <p>Pour répondre à ce critère, il est défini que la présence des matériaux « traditionnels » de Louvain-la-Neuve (brique de parement et/ou béton brut) doit être maintenue à hauteur d'un minimum d'environ 20 % de la surface des façades orientées vers le domaine public.</p> <p>La multiplication excessive des matériaux et des couleurs sera évitée. La tonalité de chaque matériau sera de préférence mate et monochrome.</p> <p>En extension de bâtiments, la préférence sera accordée à l'emploi des mêmes matériaux que ceux existants. Néanmoins, l'emploi de matériaux nouveaux sur des volumes nouveaux est autorisé lorsque cela participe à la création de nouvelles ambiances urbaines plus agréables et témoigne du renouveau urbain et de l'amélioration énergétique du bâti en centre-ville.</p>

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

tonalité et la texture des autres matériaux de façade, et s'intègrent dans le contexte bâti et non bâti entourant le projet.

Les couleurs :

Le choix de la couleur des matériaux doit respecter la gamme chromatique présente dans la portion de voirie concernée entourant le projet.

Les tonalités blanches ou très proches du blanc sont interdites.

Les enduits :

Les enduits sont à exécuter dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux de gros-œuvre et renouvelés chaque fois que nécessaire.

Volume annexe :

Les matériaux de parement du volume annexe sont similaires à ceux utilisés pour les volumes principaux.

Le revêtement en bois peut être considéré comme matériau principal et non uniquement comme matériau complémentaire.

La multiplication excessive des matériaux et des couleurs sera évitée. La tonalité de chaque matériau sera de préférence mate et monochrome.

Les matériaux utilisés pour les annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou rucher doivent être conformes aux réglementations wallonnes en vigueur.

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
5 BAIES ET OUVERTURES	
Les prescriptions qui suivent concernent les façades à rue et latérales visibles depuis le domaine public. D'autres compositions sont autorisées sur les autres façades.	
VOLUMETRIE	
<p><i>Volume principal :</i></p> <p>Axe de composition :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ La dominante verticale est imposée en façade à rue. L'effet de verticalité peut-être obtenu par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies notamment par des colonnes, des trumeaux, des montants de menuiserie ;▶ L'horizontalité est autorisée pour un niveau, pour autant qu'elle s'intègre dans la composition d'ensemble et participe à l'échange par rapport à la rue ;▶ Les baies d'un même versant de toiture sont alignées horizontalement et verticalement de manière à inclure dans une forme simple le pourtour de l'ensemble des baies. <p>Les baies sont positionnées en tenant compte aussi des impositions du Code civil et des normes en matière d'incendie.</p> <p>En cas de rénovation et de transformation :</p> <p>Il est interdit de murer une baie existante en façades à rue, sauf en cas de recomposition complète de la façade intégrant des modifications importantes des baies existantes aux différents niveaux.</p> <p>Rez-de-chaussée commerciaux ou de bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ L'aménagement des façades au rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage, sauf si le commerce est organisé en duplex au départ du rez-de-chaussée ;▶ Afin de pouvoir conserver ou réintroduire du logement aux anciens étages habités, il est obligatoire de prévoir des accès séparés aux logements (depuis le domaine public) en cas de transformation ou de rénovation du bâtiment ;	<p>Les baies et les ouvertures d'une même façade sont de préférence alignées horizontalement et verticalement de manière à structurer l'élévation en harmonie avec le type de façades environnantes.</p>

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

<ul style="list-style-type: none">▶ L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) au rez-de-chaussée doit être assurée au droit de chaque accès du bâtiment.	
M A T E R I A U X	
<p>Les menuiseries des portes et fenêtres :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Les fenêtres sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture ;▶ Les châssis et les portes d'entrée et de garage en aluminium d'aspect métallisé ou doré sont exclus ;▶ La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on peut utiliser un vitrage similaire au vitrage existant. <p>Les orifices de sortie des chaudières murales de type « à ventouse » ou d'autres sources de production de chaleur ne sont pas autorisés sur le domaine public en-dessous du niveau du plancher du 1er étage. Ils devront par ailleurs obligatoirement respecter les normes de placement en vigueur dans le secteur des installations de production de chaleur, en particulier vis-à-vis des baies de fenêtres en façade et en toiture, ainsi que vis-à-vis des parcelles voisines.</p>	

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
6 ABORDS, COURS ET JARDINS	
QUALITE	
<p>Jardins privatifs en intérieur d'îlot : La zone de cours et de jardins devra être aménagée en jardin au bénéfice de l'ensemble des occupants du bâtiment. Les zones de cours et jardins seront végétalisées à concurrence de minimum 50 % de leur superficie.</p> <p>Maintien de la végétation existante : Les documents formant la demande de permis d'urbanisme seront très précis sur le repérage et la description des végétations existantes sur la parcelle.</p>	
CLOTURE	
<p>Implantation : Aux limites latérales et arrière, les clôtures sont autorisées et sont établies à mitoyenneté. Le recours à des haies d'essences régionales en séparation entre jardins est à privilégier chaque fois que la plantation est techniquement possible. Les clôtures sont réalisées soit en treillis, soit en mur de clôture.</p> <p>Gabarit : La hauteur des murs de clôture séparatifs est de 2 mètres maximum. Les murs de clôtures existants supérieurs à cette hauteur peuvent être maintenus. La hauteur des clôtures de treillis de fil est de 1,5 mètre maximum.</p> <p>Les matériaux : Les matériaux sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement de façade. À cela on peut ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Le fil de fer, le treillis plastifié en complément d'une haie d'espèces indigènes ;▶ Le panneau de bois de teinte naturelle ou d'une nuance de couleur qui s'harmonise avec les constructions voisines, sur une longueur maximale de 6 mètres par limite parcellaire, à compter de la façade arrière ;▶ Les parois minces en gabion de pierre qui s'harmonise avec les constructions voisines, sur une longueur maximale de 6 mètres par limite parcellaire, à compter de la façade arrière ;▶ Les panneaux châtaigniers ou noisetiers tressés horizontalement qui s'harmonisent avec les constructions voisines, sur une longueur maximale de 6 mètres par limite parcellaire, à compter de la façade arrière.	<p>L'aménagement doit s'intégrer dans l'unité d'ensemble de la rue et respecter le caractère urbain de l'aire.</p>

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
7 ZONE DE REcul	
QUALITE	
<p>L'aménagement doit s'intégrer dans l'unité d'ensemble de la rue et respecter le caractère urbain de celle-ci.</p> <p>Maintien de la végétation existante : Les documents formant la demande de permis d'urbanisme seront très précis sur le repérage et la description des végétations existantes en zone de recul sur la parcelle.</p>	
IMPERMEABILISATION DES SOLS	
<p>Lorsque la zone de recul est occupée par des surfaces minéralisées (ex. : chemin d'accès, etc.), celles-ci sont revêtues de briques (klinker en terre cuite ou en béton), pavés de pierre naturelle ou artificielle, dalles de pierre naturelle ou artificielle, ou de dalles engazonnées de type alvéolé.</p> <p>Lorsque la profondeur de la zone de recul est inférieure à 3 mètres, elle n'est pas clôturée.</p>	
CLOTURES	
<p>A front de voie publique, il n'est pas autorisé de clôture de types treillis ou palissade. Il est obligatoirement fait usage de muret bas, de haies et ou de ferronneries ouvertes.</p> <p>Un portail est autorisé, dont la largeur ne peut dépasser la moitié de la largeur à rue de la parcelle.</p>	

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
8 STATIONNEMENT	
STATIONNEMENT VOITURE	
<p>Le stationnement relatif aux fonctions développées au-dessus de la dalle de centre urbain est majoritairement situé et organisé sous la dalle et accessible au départ des voiries de l'Anneau central.</p> <p>Le nombre minimum de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires, à leurs frais et sur fonds privés, est fixé comme suit pour les nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre d'emplacements par logement de moins de 120 m² : 1 ▶ Nombre d'emplacements par logement de plus de 120 m² : 2 ▶ Nombre d'emplacements par 40 m² de bureau : 1 ▶ Nombre d'emplacements par 25 m² de surface commerciale nette de commerce : 1 <p>Lors des transformations de bâtiment entraînant des changements d'affectation ou de répartition des logements, le projet final doit respecter les ratios exprimés ci-avant.</p> <p>Pour les autres fonctions et l'extension de fonctions ou activités existantes, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé par la Ville sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du programme, l'offre et les caractéristiques du stationnement à proximité, l'accessibilité en transports en commun et en modes doux, le type d'activités et les caractéristiques des entreprises, ainsi que le profil de mobilité des visiteurs ou des clients.</p> <p>On considère que 3 chambres d'étudiant sont équivalentes à 1 logement.</p> <p>Un studio indépendant du logement principal est considéré comme logement à part entière et devra disposer de son emplacement particulier et indépendant de celui ou ceux du logement principal.</p> <p>En cas d'occupation d'un logement en colocation (étant définie comme la location partagée par des personnes non liées par un lien familial ou de parenté), le nombre minimal d'emplacements requis est fixé à 2 par 3 chambres.</p>	<p>Par « Anneau central », on considère les voiries automobiles, majoritairement situées sous les dalles du centre urbain, qui sont organisées en voies séparées selon le sens de circulation et qui forment un réseau en boucles à sens unique.</p>

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

<p>Dans le cas d'un projet aménageant plus d'un emplacement de parking, mais n'atteignant pas le nombre imposé ci-dessus, les places défaillantes peuvent être compensées par 4 emplacements pour vélos par place manquante.</p> <p>Pour un projet mixte associant logement et commerce ou bureau, une dérogation à ces quotas peut être demandée si le développeur propose des solutions durables sur le partage tant des places (variabilité des horaires) que des véhicules.</p>	
STATIONNEMENT VELO	
<p>Dans les projets de nouveaux logements et de bureaux, des locaux pour vélos doivent obligatoirement être aménagés à l'intérieur des volumes bâtis, à proximité des accès au bâtiment depuis la voirie accessible aux cyclistes, et aisément accessibles depuis les entrées d'immeubles.</p> <p>Les emplacements de parage des vélos doivent figurer dans les projets soumis à autorisation.</p> <p>Le nombre minimum de places privées pour vélos qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Par logement ≤ 120 m² brut : 1 par chambre, avec un minimum de 1 par studio ;▶ Par logement > 120 m² brut : 1 par chambre, avec un minimum de 2 par logement. <p>On considère que 3 chambres d'étudiant sont équivalentes à 1 logement.</p> <p>Pour un projet mixte associant logement et commerce ou bureau, les besoins en stationnement pour la partie relative aux logements respectent les quotas ci-dessus. Pour la partie du projet portant sur le commerce et le bureau, les besoins en stationnement pour vélos sont établis de sorte à offrir au personnel occupé sur le site des emplacements sécurisés, aisément accessibles et situés au sein des volumes bâtis. La règle est fixée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Par 75 m² de bureau : 1 ;▶ Par 40 m² de surface commerciale nette de commerce : 1.	<p>Pour la clientèle/les visiteurs, un dialogue doit être entrepris avec la Ville avant de déposer un permis pour envisager l'offre la mieux adaptée à l'occupation.</p> <p>Le dimensionnement des locaux pour vélos se fera sur base des valeurs et dimensions recommandées par les organismes compétents, afin de permettre l'usage quotidien aisé des vélos par chacun des occupants de l'immeuble.</p> <p>L'accessibilité des locaux pour vélos doit être pensée de manière telle que les habitants des logements puissent accéder rapidement et aisément au local à vélos de leur immeuble sur le trajet intérieur qu'ils empruntent en ligne directe entre la voirie destinée aux modes doux et l'entrée à leur logement ou à la cage d'escalier donnant accès à celui-ci.</p> <p>Pour les immeubles de bureau, l'accessibilité est évaluée également en fonction de la facilité à atteindre le local à vélos au départ de la voirie destinée aux modes doux et le lieu de travail dans le bâtiment, en tenant compte de la localisation du vestiaire et du local de douche pour les cyclistes au sein du trajet intérieur.</p>

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve

Pour les grandes surfaces commerciales de plus de 400 m², le nombre de places de stationnement pour vélos à aménager pour le personnel au sein de locaux fermés et protégés peut déroger à ce ratio, pour autant que le demandeur établisse que l'offre aménagée corresponde à au moins 1 place pour 5 personnes employées dans le commerce concerné.

1.2bis Aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve